

Kampen[®]

Agendanummer: 10.

Portefeuillehouder: G.J. Veldhoen

Onderwerp: bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Uitbreiding bedrijventerrein Spoorlanden

De Raad van de gemeente Kampen,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 18 oktober 2016,;

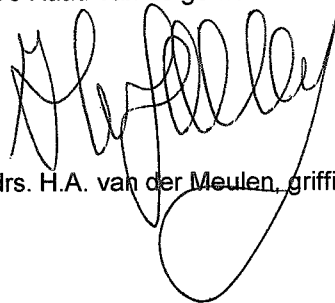
gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

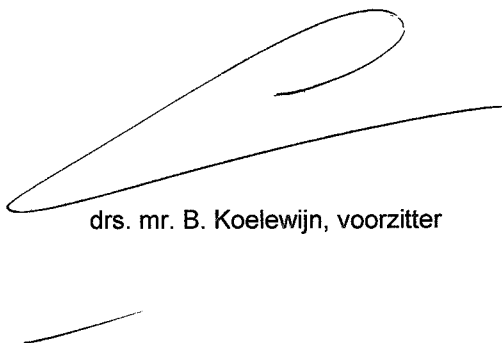
1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals weergegeven in de antwoordnota zienswijzen bestemmingsplan;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
3. het bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Spoorlanden gewijzigd vast te stellen;
4. in te stemmen met de antwoordnota zienswijzen beeldkwaliteitsplan en het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding bedrijventerrein Spoorlanden ongewijzigd vast te stellen;
5. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren.

Kampen, 15 december 2016

De Raad van de gemeente Kampen,



drs. H.A. van der Meulen, griffier



drs. mr. B. Koelewijn, voorzitter

Antwoordnota zienswijzen

Bestemmingsplan

Uitbreiding bedrijventerrein Spoorlanden

Vastgesteld door het college van B&W op 18 oktober 2016

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Spoorlanden heeft vanaf 21 juli 2016 gedurende acht weken (tot en met 14 september) ter inzage gelegen. De gebruikelijke termijn van zes weken is met twee weken verlengd vanwege de vakantieperiode. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om bij de gemeenteraad zienswijzen in te dienen tegen het plan. Van deze mogelijkheid is door 17 personen en/of instanties gebruik gemaakt.

De ingekomen zienswijzen zijn in deze Antwoordnota geanonimiseerd wanneer het gaat om natuurlijke personen. Elke zienswijze wordt samengevat weergegeven en is van een gemeentelijk reactie voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken. Indien een zienswijze (gedeeltelijk) gegrond wordt geacht, is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. Tot slot zijn alle voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan aangegeven.

2. Reactie op inhoud zienswijzen

Omdat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend wordt voorgesteld alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren. Hierna zijn de zienswijzen samengevat en van een individuele reactie voorzien.

Zienswijze 1. Tennet TSO B.V.

Tennet is aangewezen als beheerder van het landelijke hoogspanningsnet. Binnen de grenzen van het ontwerpplan bevinden zich de volgende 110.000 Volt hoogspanningsverbindingen:

- Zwolle Frankhuis-Kampen (bovengronds)
- Zwolle Frankhuis-IJsselmuiden (ondergronds)

Tennet heeft de volgende opmerkingen:

- a. In de bestemmingsomschrijving van de hoogspanningsleidingen staat niet vermeld dat de gronden mede bestemd zijn voor de aanleg, het beheer en onderhoud van de hoogspanningsverbinding. Verzocht wordt om de tekst in de bestemmingsomschrijving aan te passen.
- b. Verzocht wordt om een voorrangsregeling toe te passen om strijdigheid in bepalingen te voorkomen bij dubbelbestemmingen.
- c. Verzocht om de maximale bouwhoogte van een bouwwerk in artikel 9.2 onder a te wijzigen van 2,5 m naar 2 m. Hiermee wordt beoogd dat de maximale vrije werkhoogte niet de 4 m overschrijdt.
- d. Verzocht wordt om in artikel 9.3. onder a de tekst 'uit overleg met de leidingbeheerder' te wijzigen in 'vooraf schriftelijk advies is verkregen en dat blijkt dat daartegenetc' omdat Tennet nooit mondeling overlegt of adviezen geeft, maar altijd schriftelijk.

- e. Verzocht wordt in artikel 9.4.1 onder c de tekst te wijzigen in 'het aanbrengen en/of rooien van diepwortelendeetc' omdat de wortels van een boom of struik rondom het kabelbed kan groeien en door middel van rooien het doelmatig en veilig functioneren van de kabel in gevaar kan brengen.
- f. Verzocht wordt om in artikel 9.4.3. onder a de tekst aan te passen zoals aangegeven bij artikel 9.3. onder a.
- g. Verzocht wordt om ook in artikel 10.3 de tekst aan te passen zoals aangegeven bij artikel 9.3. onder a.
- h. Verzocht wordt om ook in artikel 10.4.1. onder b de toevoeging te maken van 'en/of rooien'.
- i. Verzocht wordt om ook in artikel 10.4.1 onder c de maximale bouwhoogte te wijzigen van 2,5 m naar 2 m.
- j. Verzocht wordt om in artikel 10.4.1 onder d de volgende aanpassing van de tekst door te voeren: 'Het permanent opslaan van goederen en/of het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren'.
- k. Verzocht wordt om ook in artikel 10.4.3. onder a de tekst aan te passen zoals aangegeven bij artikel 9.3. onder a.
- l. Verzocht wordt in de toelichting de tekst aan te passen zodat duidelijk is dat niet alleen bovengrondse hoogspanningsverbinding in het plangebied aanwezig is, maar ook een ondergrondse hoogspanningsverbinding.

Reactie gemeente

Ad a.

Het is niet nodig om de bestemmingsomschrijving aan te passen. De bestemmingsomschrijving in de artikelen 9.1. en 10.1 impliceert dat de gronden ook zijn bestemd voor de aanleg, het beheer en onderhoud van de (hoogspannings)leiding. Bij alle andere bestemmingen in het bestemmingsplan is ook niet expliciet aangegeven in de bestemmingsomschrijving dat de gronden mede zijn bestemd voor de aanleg, beheer en onderhoud van de genoemde bestemmingen.

Ad b. tot en met l.

Met deze opmerkingen wordt ingestemd. De planregels worden aangepast zoals voorgesteld. In de toelichting zal worden aangegeven dat in het plangebied ook een ondergrondse hoogspanningsverbinding aanwezig is.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Zienswijze 2.

- a. Het gebied is aangewezen als beschermd gebied. Provinciale Staten van Overijssel heeft in het verleden besloten dat de Mastenbroekerpolder beschermd zou blijven. Nu hiervan wordt afgeweken heeft dit de instemming van Provinciale Staten nodig.
- b. Door uitbreiding van het bedrijventerrein gaat het zicht op IJsselmuiden verloren. Je komt bij een bedrijventerrein het dorp binnen.
- c. Er is voldoende ruimte om in te breiden op het oude industrieterrein, met name richting het station. Ook in Kampen is nog voldoende ruimte beschikbaar voor uitbreiding.

- d. Hiermee akkoord gaan zet de weg open voor de gemeente Zwolle om het eveneens beschermde gebied boven 's Heerenbroek te gaan bebouwen.

Reactie gemeente

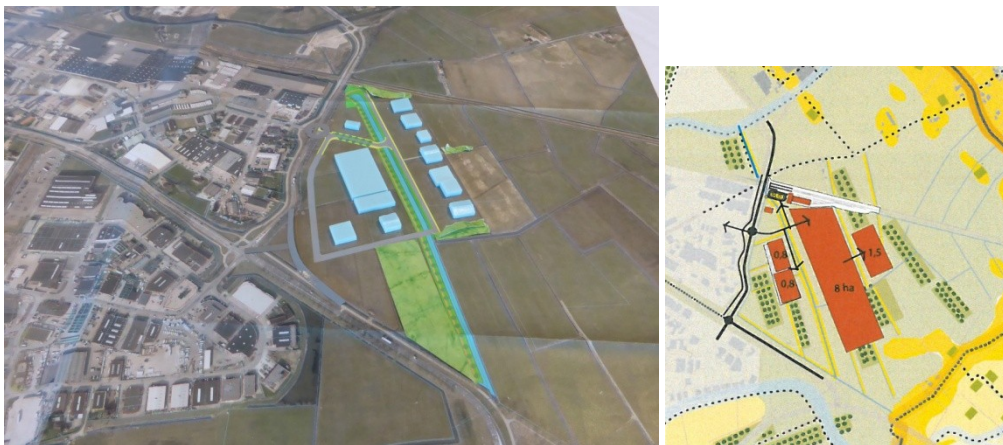
Ad a.

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap IJsseldelta. Dit impliceert niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn in dit Nationaal Landschap: het gebied is niet op slot gezet. Het is ons niet bekend dat Provinciale Staten van Overijssel besloten zou hebben dat de Mastenbroekerpolder beschermd zou worden, hetgeen zou inhouden dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. In paragraaf 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe bedrijventerrein en specifiek is aandacht besteed aan het Nationaal Landschap. Daarnaast is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Overijssel en deze heeft ingestemd met het ontwerpplan.

Ad b.

De uitbreiding van Spoorlanden is zorgvuldig in de omgeving ingepast. De inpassing is er juist op gericht om het beeld van- en het zicht op IJsselmuiden te behouden. Door de bebouwing niet direct aan de Zwolseweg en de Oosterlandenweg te plaatsen maar op geruime afstand is er een ruime groene rand die zorgt voor een groene entree van IJsselmuiden.

In de in 2011 vastgestelde gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek is dit principe geïllustreerd in een aantal uitwerkingsvarianten voor de inpassing van de bedrijfsbebouwing (uitwerkingsvariant 2 en 3).



Links: de uitbreiding is op afstand van het Zwolseweg gelegd om de groene uitstraling van de entree van IJsselmuiden te behouden. Rechts: uitwerkingsvariant uit de gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek.

De groene voorruimte aan de zijde Zwolseweg kan zodanig ingevuld worden ingevuld dat het de identiteit van IJsselmuiden benadrukt. Vanuit de te verplaatsen ondernemer wordt bijvoorbeeld een 'pluktuin' met fruitbomen voorgesteld, dit past bij het bedrijf en bij de entree naar IJsselmuiden en de Koekoekspolder. Het beeld sluit aan op de gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek zodat de bedrijven worden ingebed in de landschappelijke omgeving.

Zie ook beantwoording bij zienswijze 4b.

Ad c.

In paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de Ladder Duurzame Verstedelijking. In artikel 3.1.6., tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, hetgeen hier het geval is, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en:*
- Indien uit de beschrijving bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Om deze Laddertoets te doorlopen is door de Stec-groep het rapport 'Toets Ladder voor duurzame verstedelijking uitbreiding Spoorlanden' opgesteld. Dit rapport van november 2014 maakte onderdeel uit van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan (bijlage 1). In dit rapport werd geconcludeerd dat het huidige planaanbod in de gemeente onvoldoende was om te voorzien in de marktbehoefte. Om te beschikken over een zo actueel mogelijk inzicht over de behoefte aan uitbreiding van Spoorlanden is aan de Stec-groep opdracht gegeven om het rapport van november 2014 te actualiseren. Hiertoe is het rapport 'actualisatie Ladder-toets uitbreiding bedrijventerrein Spoorlanden' opgesteld, 15 september 2016, en dit rapport wordt nu in bijlage 1 toegevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan zal deze actualisatie ook worden benoemd.

De conclusie in dit geactualiseerde onderzoek is dat er totaal in de marktregio behoefte is aan toevoeging van circa 7 hectare netto bedrijventerrein. De uitbreiding van Spoorlanden past hier binnen. In het onderzoek is beschreven welke uitgangspunten zijn gehanteerd. De belangrijkste hiervan zijn:

- De gemeente Kampen is de marktregio voor de uitbreiding van Spoorlanden. Naast dat uit onderzoek blijkt dat ruim 2/3^e deel van de bedrijfsverplaatsingen plaats vindt binnen de gemeentegrenzen is door de Stec-groep een extra analyse uitgevoerd van de verhuisbewegingen op bedrijventerrein Spoorlanden en het aangrenzende bedrijventerrein Zendijk. Dit onderzoek geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (en daadwerkelijk vraag) en waar deze vraag vandaan komt. Uit dit onderzoek blijkt dat de instroom van buiten de gemeente naar bedrijventerrein in de kern IJsselmuiden zeer beperkt is. Specifiek voor bedrijventerrein Spoorlanden valt op dat meer dan 95% van alle verhuisbewegingen uit IJsselmuiden zelf komen. De bedrijvendynamiek voor de kern IJsselmuiden en bedrijventerrein Spoorlanden is een sterk lokale markt. Op*

basis van deze dynamiek en het lokale profiel van bedrijventerrein Spoorlanden kan uitgegaan worden van de gemeente Kampen als marktregio;

- o Voor de berekening van de markt vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio is een actuele vertaling gemaakt van de meeste recente vraagraming voor bedrijventerreinen van de provincie Overijssel. Daarnaast heeft als controle voor deze vraagraming een extrapolatie plaatsgevonden van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de marktregio. Op basis hiervan wordt de vraag naar bedrijventerreinen met het profiel van de uitbreiding van Spoorlanden, een modern-gemengd bedrijventerrein, in de komende 10 jaar geraamd op 26 hectare;*
- o Confrontatie met de harde plancapaciteit in de marktregio laat zien dat de vraag groter is dan het aanbod. De harde plancapaciteit wordt bepaald door de uitgeefbare kavels voor modern-gemengde bedrijventerreinen (tabel 3 van rapport Stec-groep, bijlage 1 bij de toelichting);*
- o Op bestaande bedrijventerreinen is er maximaal 0,8 ha beschikbaar voor (her)uitgifte van bedrijfskavels. Het aanbod van te koop of te huur staande bedrijfspanden is minder dan 5% (frictieleegstand). Een frictieleegstand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt;*

Uit het Ladder-onderzoek blijkt dus dat er voldoende vraag is naar bedrijventerrein en dat hierin in de planperiode van 10 jaar niet in kan worden voorzien door de aanwezige harde plancapaciteit.

Ad d.

Niet ingezien wordt dat er een relatie ligt met deze planontwikkeling en een mogelijke planontwikkeling in een andere gemeente.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3.

- a. Er is nog voldoende bedrijventerrein beschikbaar. Bij de Zuiderzeehaven is nog 15 ha beschikbaar, maar ook in de Koekoekspolder is nog bijna 100 ha beschikbaar. De bedrijven die zich op de uitbreiding van Spoorlanden zouden willen vestigen kopen veel producten in, in de Koekoek dus tuinbouwgerelateerd. Wanneer de bedrijven niet zouden passen zou het te prefereren zijn om het bestemmingsplan voor de Koekoek aan te passen in plaats van een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Dit voorkomt ook dat de gemeente nog meer moet afwaarderen op de Koekoekspolder.
- b. Revitalisering van het huidige Spoorlanden wordt als reden aangevoerd voor uitbreiding van Spoorlanden, maar er staan nog genoeg kavels leeg op het huidige Spoorlanden en er zijn kantoren gevestigd die niet thuishoren op een bedrijventerrein. Er is ook nog geen zekerheid dat bedrijven van het huidige Spoorlanden daadwerkelijk verplaatsen naar de uitbreiding. Ook is er niet afgestemd in de regio en is er geen sprake van actuele en realistische prognoses over afname van bedrijfskavels. Er wordt al te veel voorgesorteerd op plannen die nog hun formele procedure moeten doorlopen, zoals voor de Kop van Spoorlanden.
- c. De uitbreiding van Spoorlanden strookt niet met het beleid om toerisme te bevorderen en natuurlijke landschapswaarden te koesteren.
- d. Bewoners en ondernemers zullen hinder ondervinden van het plan. Het uitzicht en het ondernemerschap wordt belemmerd door de komst van industriepanden in onze

achtertuin. Dit brengt vermindering van waarde van onze huizen en minder woongenot met zich mee.

Reactie gemeente

Ad a.

Allereerst wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 2c. In het profiel van de uitbreiding van Spoorlanden, een modern-gemengd bedrijventerrein, is het bestaande aanbod 18,3 ha. Het glastuinbouwgebied Koekoekspolder heeft een heel ander profiel en ook het gedeelte dat is aangewezen voor tuinbouwgerelateerde bedrijven is niet te vergelijken met het profiel van de uitbreiding van Spoorlanden. Tuinbouwgerelateerde bedrijven zijn bedrijven gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van goederen, die door hun aard of activiteiten functioneel zijn verbonden aan glastuinbouwbedrijven. Dit geldt niet voor de bedrijven die zich willen vestigen op de uitbreiding van Spoorlanden. Hoewel er natuurlijk wel sprake kan zijn van een onderlinge relatie tussen bedrijvigheid in de Koekoekspolder en bedrijvigheid op de uitbreiding van Spoorlanden, maar dit betekent niet dat er sprake is van een functionele verbondenheid aan glastuinbouwbedrijven. Het aanpassen van het bestemmingsplan in de Koekoekspolder, hetzij voor de tuinbouw, hetzij voor de tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid, is niet wenselijk. De gemeente zet nog steeds volop in verdere doorontwikkeling van de glastuinbouw in de Koekoek. Ook voor tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid dient dan ruimte gereserveerd te blijven. Wanneer een andere bestemming gegeven wordt aan deze gronden is deze grond niet meer beschikbaar voor de tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid.

Ad b.

Ook hier wordt eerst verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 2c. Er zijn niet veel, maar enkele kleinere kavels op de markt op het huidige Spoorlanden. Op de bestaande bedrijventerreinen in IJsselmuiden bevinden zich een aantal bedrijven die willen doorgroeien, maar dit niet kunnen. De ontwikkeling die zij willen doormaken, is op bestaand bedrijventerrein niet te realiseren. Met een aantal ondernemers vinden intensieve gesprekken plaats over bedrijfsverplaatsing. De overeenstemming over een grondtransactie volgt in een fase, nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Op het huidige bedrijventerrein Spoorlanden zijn wel een beperkt aantal kantoren gevestigd, maar deze zijn, voor zover bekend, positief bestemd. Uitplaatsing is dus geen optie en bovendien betekent dit ook weer een extra ruimtevraag omdat het aanbod aan kantoorruimte in IJsselmuiden beperkt is. Uit het onderzoek van de Stec-groep komt naar voren dat er in de gemeente Kampen nog behoefte is aan ca. 7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarbij is er nog geen rekening meegehouden dat het aantal hectare aan bedrijfsbestemming door transformatie, zoals bijvoorbeeld de Kop van Spoorlanden, vermindert. Voor wat betreft de afstemming in de regio wordt opgemerkt dat de marktregio de gemeente Kampen is. Niettemin is het plan voorgelegd aan de gemeenten Zwolle en Zwartewaterland. Deze hebben ingestemd met het plan.

Ad c.

In het centrum van de uitbreiding van Spoorlanden, langs de diagonaal lopende sloot, wordt aan de westzijde een doorlopende langzaam verkeersroute toegevoegd. Deze wordt aangesloten op het bestaande langzaam verkeersroutenetwerk. Hierdoor wordt de uitbreiding Spoorlanden gekoppeld aan het bestaand bebouwd gebied en aan het



Inpassing uitbreiding Spoorlanden waarbij de richting van het landschap en afstand tot het lint van Oosterholt uitgangspunt zijn.

Zie ook beantwoording bij zienswijze 13a en 15c.

Ad d.

Wanneer, als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, appellant meent dat er planschade optreedt dan kan hij een verzoek om vergoeding hiervan indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Eventuele schade komt in die procedure aan de orde. Planschade kan pas optreden als er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 4.

- a. Er is nog voldoende bedrijfsruimte beschikbaar voor de komende jaren. Onder andere langs de N50, de Kop van Spoorlanden en op de bestaande bedrijventerreinen Spoorlanden en Zendijk.
- b. Door de aanleg van dit nieuwe bedrijventerrein is het dorp IJsselmuiden alleen nog maar bereikbaar via een bedrijventerrein.
- c. Gezien de huidige financiële situatie van de gemeente Kampen lijkt het niet verantwoord om nieuwe gronden te verwerven. Gewaarschuwd wordt voor een financiële strop zoals die geldt voor het bedrijventerrein H2O in de gemeenten Oldebroek en Hattem.

Reactie gemeente

Ad a.

Zie beantwoording bij zienswijze 2c.

Ad b.

Door ruime afstand te houden vanaf de Zwolseweg en het groen langs de Oosterlandenweg te behouden is de groene binnenkomst IJsselmuiden gewaarborgd. Men

komt IJsselmuiden binnen via een groene voorzone (zijde Zwolseweg) en een groene allee (zijde Oosterlandenweg) en niet via een bedrijventerrein. De entree van de uitbreiding Spoorlanden wordt gekoppeld aan de entree naar bedrijventerrein bestaand Spoorlanden. Hierdoor wordt geen extra nieuwe entree toegevoegd en blijft het groene, doorgaande karakter van de Oosterlandenweg gehandhaafd. De bedrijfskavels zijn dus niet ontsloten vanaf de doorgaande weg naar IJsselmuiden: de entree tot IJsselmuiden en de entree tot de bedrijfskavels zijn van elkaar gescheiden.

Deze oplossing voor de entree is ook geschetst in de vastgestelde gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek.



Ruime, groene entree IJsselmuiden

Zie ook beantwoording bij zienswijze 2b.

Ad c.

Er worden geen nieuwe gronden verworven. Twee percelen, die niet in eigendom zijn van de gemeente Kampen en onderdeel uitmaken van het plan voor het uit te breiden bedrijventerrein, worden geruild tegen percelen elders in de gemeente.

Wanneer er geen invulling wordt gegeven aan de uitbreiding van het bedrijventerrein, zoals opgenomen in de Structuurvisie Kampen 2030, betekent dat de gemeente nog meer moet afschrijven op de gronden, die zij in dit gebied in eigendom heeft. Niets doen heeft met andere woorden een financieel negatief effect voor de gemeente.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 5.

- a. Het huidige voorliggende plan gaat veel verder dan in de Structuurvisie van 2009 is vastgesteld. Daarom dient procedureel eerst de Structuurvisie te worden aangepast, alvorens dit bestemmingsplan kan worden vastgesteld.
- b. De noodzaak voor een nieuw bedrijventerrein ontbreekt. Er is nog voldoende bedrijventerrein beschikbaar, waaronder in de Koekoekspolder.

- c. Mocht uitbreiding toch noodzakelijk zijn dan had het eerder op de weg gelegen om een strook grond tussen bedrijventerrein Zendijk en de N764 te bestemmen als bedrijventerrein. Een integrale afweging heeft niet plaatsgevonden.
- d. De Natuurtoets is onvoldoende. Het onderzochte gebied komt niet overeen met het plangebied.
- e. De conclusies uit het ecologisch onderzoek mogen niet naar het gehele plangebied worden vertaald. Appellant heeft in het plangebied, nabij zijn woning, met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de aanwezigheid van de rugstreeppad geconstateerd. Dit is een beschermde diersoort welke bescherming verankerd dient te worden in het bestemmingsplan.
- f. Op basis van artikel 3 van de planregels zou zich een nieuw agrarisch bedrijf mogen vestigen, maar een bouwvlak ontbreekt.
- g. Op de bestemming Agrarisch mogen ongelimiteerd bouwwerken tot maximaal 2 m hoog worden gebouwd. Dit betekent dat langs de gehele perceelsgrens bouwwerken van 2 m hoog geplaatst kunnen worden.
- h. In het afwegingskader voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 3.3.3.) ontbreekt een toetsingsgrond, namelijk het effect op het woongenot van de reeds bestaande woningen.
- i. In artikelen 3.4.1. wordt gesproken over het vergroten van het niet bestaande bouwvlak en over de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur', die ook niet voorkomt op de Verbeelding.
- j. Kleinschalig kamperen wordt mogelijk gemaakt maar de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' ontbreekt.
- k. Detailhandel is niet toegestaan maar dit lijkt toch mogelijk via een afwijking van het bestemmingsplan.
- l. De figuur 'gevellijn' wordt niet begrepen en komt niet terug in de begripsomschrijvingen noch in de wijze van meten.
- m. Verzocht wordt de redactie van artikel 4.6.1. onder a2, aan te passen omdat appellant het onacceptabel vindt dat zijn gezin als aanvaardbare Bevi-slachtoffers wordt geormerkt.
- n. Het bevreemdt dat in de artikelen 11 en 12 over Archeologie wordt gesproken over vergunde bouwwerken c.q. vervanging van bestaande bouwwerken omdat het gebied sinds mensenheugenis bestaat uit agrarisch bouwland.
- o. De artikelen 14, 15 en 16 geven een dusdanige verruiming van de bepalingen dat het voor een buitenstaander een volslagen black box is geworden. Verzocht wordt om transparante regelgeving.
- p. In de toelichting wordt alleen gesproken over een bovengrondse hoogspanningsleiding maar er ligt ook een ondergrondse hoogspanningsleiding.
- q. In 2007 is aan appellant schriftelijk bevestigd dat er niet gebouwd zou worden in het gebied vanaf de Oosterlandenweg tot na het perceel van appellant. Door het voorliggende plan ontstaat er schade. Het planschaderapport is overhandigd aan de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente.

Reactie gemeente

Ad a.

Wij bestrijden dat het voorliggende ontwerp veel verder gaat dan in de Structuurvisie van 2009 is aangegeven. In de structuurvisie is indicatief aangegeven waar de uitbreiding van Spoorlanden gesitueerd kan worden. In het voorliggend ontwerp is weliswaar de

uitbreiding anders vorm gegeven maar de omvang is zeker niet groter dan in de structuurvisie aangegeven.

Ad b.

Zie beantwoording bij zienswijze 2c en 3a.

Ad c.

Appellant motiveert niet waarom het eerder op de weg had gelegen de strook grond tussen bedrijventerrein Zendijk en de N764 te bestemmen als bedrijventerrein. De structuurvisie 2030 is leidend geweest voor de situering van de uitbreiding. Daarmee handelt de gemeente voorspelbaar en consequent.

Ad d.

Binnen het totale plangebied wijzigt alleen het gebied voor het nieuwe bedrijventerrein van bestemming. De rest van het plangebied behoudt zijn huidige bestemming. Het is niet noodzakelijk om voor het gebied waar de bestemming niet wijzigt een natuuronderzoek uit te voeren. Het gebied voor het natuuronderzoek is wel groter dan het nieuwe bedrijventerrein i.v.m. de effecten van het bedrijventerrein op het omliggende gebied.

Ad e.

Tijdens het natuuronderzoek is geconstateerd dat er zich buiten het gebied van het nieuwe industrieterrein rugstreeppadden ophouden maar niet in het gebied van het nieuwe industrieterrein. Dat betekent dus geen belemmering voor de ontwikkeling van het nieuwe industrieterrein. De rugstreeppad wordt beschermd op grond van de soortenbescherming (Flora en Faunawet) en kan dus niet in het bestemmingsplan als zodanig worden beschermd. Dit in tegenstelling tot gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet).

In bijlage 5 van de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan was de Natuurtoets opgenomen. In deze Natuurtoets was aangegeven dat zekerheidshalve werd geadviseerd om midden juli nogmaals te luisteren naar kooractiviteit en de watergangen te onderzoeken op aanwezige larven en eisnoeren van de rugstreeppad. Tijdens drie inventarisatieronden zijn geen aanwijzingen voor de rugstreeppad in het plangebied gevonden. Wel is tijdens de veldbezoeken de soort in de omgeving van het plangebied aangetoond, wat betekent dat er wel op de juiste momenten onderzoek heeft plaatsgevonden. Uitgesloten wordt dat de rugstreeppad zich in het plangebied bevindt. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de Natuurtoets uit het ontwerp-bestemmingsplan in bijlage 5 vervangen door de geactualiseerde Natuurtoets van 19 september 2016.

Ad f.

Artikel 3 Agrarisch bepaalt dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Gebouwen mogen alleen worden opgericht binnen een bouwvlak. Wanneer er geen bouwvlak op de Verbeelding staat mogen er dus ook geen gebouwen worden opgericht en kan zich dus ook geen nieuw agrarisch bedrijf vestigen. Aanpassing van de redactie van dit artikel is niet nodig.

Ad g.

Er mogen alleen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de bestemming Agrarisch. Gedacht moet worden aan een afrastering of hekwerk. Wij wijzen appellant er op dat in het geldende bestemmingsplan een hoogte van 2,5 m is toegestaan voor dergelijke bouwwerken.

Ad h.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor het aanleggen of verharderen van een voet-, fiets- en of ruitpad in het agrarisch gebied (met bestemming Agrarisch). Binnen deze bestemming is ondergeschikt recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie toegestaan. Dit gebruik is dus al mogelijk op basis van de bestemmingsomschrijving. Niet ingezien waarom een extra toetsingsgrond moet worden opgenomen bij de afweging of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Het is zeer onwaarschijnlijk dat dit recreatieve medegebruik van invloed is op het woongenot van de reeds bestaande woningen.

Ad i.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.4 was opgenomen om het mogelijk te maken dat een bestemmings- en bouwvlak van een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf of een bestaand intensief veehouderijbedrijf, direct grenzend aan het plangebied, kon worden uitgebreid in het plangebied. Vastgesteld is dat er direct grenzend aan het plangebied geen bestemmings- en bouwvlakken zijn opgenomen. Er bestaat daarom geen reden om deze wijzigingsbevoegdheid te handhaven. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen.

Ad j.

Hiervoor wordt verwezen naar ad i. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen.

Ad k.

Detailhandel is niet toegestaan, ook niet via de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4.5. Dit artikel biedt namelijk alleen de mogelijkheid om af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1. en niet van artikel 4.4., waarin is bepaald dat het gebruik van gronden en gebouwen voor detailhandel niet is toegestaan.

Ad l.

Geconstateerd is dat de figuur 'gevellijn' in de digitale versie van de Verbeelding niet wordt weergegeven. In de analoge versie van de Verbeelding is dit wel het geval. De digitale versie van de Verbeelding zal worden aangepast. Een verduidelijking van de figuur 'gevellijn' wordt niet nodig geacht. In artikel 4.2.1, onder b wordt verwezen naar het begrip bouwgrens en deze wordt wel bij de begripsomschrijvingen genoemd.

Ad m.

Het betreft slechts een wijzigingsbevoegdheid waaraan strenge eisen worden gesteld. Voorwaarde is dat de PR 10-6 contour binnen de grens van het bedrijf zelf moet blijven. Aangezien de kans zeer klein is dat een Bevi-inrichting zich zou willen vestigen op het

bedrijventerrein bestaat er niettemin geen bezwaar tegen om de wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen te schrappen.

Ad n.

In verband met standarisering van planregels is het gewenst om deze regel niet aan te passen. Aangezien er in het plangebied geen bebouwing voorkomt kan deze uitzonderingsregel nooit van toepassing zijn, maar er bestaat ook geen bezwaar tegen, vanwege de standarisering, hem te handhaven.

Ad o.

In de artikelen 14, 15 en 16 zijn de algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Vanwege de gewenste flexibiliteit in de plannen is het gewenst deze bepalingen te handhaven. Deze bepalingen zijn algemeen voorkomend in bestemmingsplannen. Bestreden wordt dat er sprake is van een black box. In de regels wordt objectief aangegeven welke afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden er zijn.

Ad p.

Dit is juist. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Ad q.

De schriftelijke bevestiging waar de appellant aan refereert, is bij de gemeente niet bekend. Uit besluitvorming nadien blijkt dit ook niet. Op 28 mei 2009 is de Structuurvisie Kampen 2030 en in juli 2011 de Gebiedsvisie Dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek door de gemeenteraad vastgesteld. Beide beleidstukken gaan duidelijk uit van bebouwing in het gebied vanaf de Oosterlandenweg tot aan het perceel van appellant. Wanneer, als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, appellant meent dat er planschade optreedt dan kan hij een verzoek om vergoeding hiervan indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Eventuele schade komt in die procedure aan de orde. Planschade kan pas optreden als er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Het stuk dat appellant heeft overhandigd aan de portefeuillehouder Ruimtelijk Ordening heeft de gemeente voor kennisgeving aangenomen.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Zienswijze 6.

- a. Ingevolge artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht bedraagt de termijn voor het indienen van een zienswijze zes weken, tenzij bij wettelijk voorschrift een langere termijn is bepaald. In dit geval is een langere termijn niet toegestaan en is derhalve verlenging van de zienswijze termijn niet toegestaan. Het besluit zou daarom opnieuw ter inzage moeten worden gelegd.
- b. Het plan is in strijd met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Nut en noodzaak voor uitbreiding van Spoorlanden ontbreken. Op basis van het huidige aanbod in Kampen en met een uitgiftetempo van 2 hectare per jaar kan prima aan de huidige vraag worden voldaan. Niet wordt ingezien waarom de uitbreidingsbehoefte van bedrijven niet kan worden opgevangen op de reeds bestaande bedrijventerreinen. Op basis van IBIS-cijfers, onderzoek van Panteia en een position paper van de Stec-groep is de conclusie dat de provincie Overijssel een overaanbod aan bedrijfsterreinen heeft. De gemeente heeft geen harde cijfers overlegd voor de

- aanname dat de vraag naar bedrijventerreinen in Kampen groter is dan het aanbod en toont daarmee niet aan dat er sprake is van een actuele (dus met cijfers onderbouwde) vraag. Daarnaast heeft afstemming alleen plaatsgevonden met de gemeenten Zwolle en Zwartewaterland en niet in regionaal verband.
- c. Er is ten onrechte geen Passende Beoordeling en Planmer opgesteld nu de stikstofdepositie alleen op een niet voor stikstof gevoelig Natura 2000-gebied is onderzocht. Ook hadden de effecten van de uitstoot van de bedrijven, verkeersbewegingen, verkeersaantrekkende werking en maximale planologische invulling in het plangebied moeten worden onderzocht. De uitbreiding van Spoorlanden is niet meegenomen met de PAS. Als niet kan worden uitgesloten dat een plan of project significante gevolgen heeft, dan moet een Passende Beoordeling worden gemaakt en ook een Planmer. Dit heeft niet plaatsgevonden. De Aerius-berekeningen zijn niet inzichtelijk gemaakt zodat het plan niet zorgvuldig is voorbereid.
 - d. De weidevogelcompensatie is niet juridisch verzekerd doordat op geen enkele wijze duidelijk is hoe de compensatieverplichting zal worden vorm gegeven.
 - e. In de planregels is niet juridisch verzekerd dat ten behoeve van de watercompensatie de aanleg van helofytenfilters en water zal geschieden. Het plan is daarmee in strijd met de in de Waterwet en waterbeleid opgenomen regels.
 - f. De economische uitvoerbaarheid van het plan moet zijn verzekerd. In de toelichting staat dat de gemeente er naar streeft de grond in haar bezit te hebben, maar een streven is niet voldoende. Een exploitatieplan dient te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het is niet gebleken dat een of meerdere anterieure overeenkomsten zijn gesloten met de grondeigena(a)r(en).

Reactie gemeente

Ad a.

Vanwege de vakantieperiode tijdens de termijn van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan is een ieder gedurende acht weken de gelegenheid gegeven om een zienswijze in te dienen. Dit is twee weken langer dan de wettelijk voorgeschreven termijn op grond van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Er wordt derhalve niemand getroffen in zijn belangen, temeer daar duidelijk in de publicatie de termijn van terinzageligging is aangegeven.

Ad b.

Zie beantwoording bij zienswijze 2c, 3a en 3b. Aanvullend wordt opgemerkt dat voor Spoorlanden een specifieke Ladder-toets is gemaakt, waarbij is aangetoond dat het om een lokale marktregio gaat. Bovendien lijkt er in de regio West-Overijssel vooralsnog geen sprake van een kwantitatief overaanbod. Ondanks dat het om een lokale marktregio gaat is toch instemming gevraagd van de gemeenten Zwolle en Zwartewaterland. Dit zijn de twee gemeenten die geografisch het dichtst bij het plangebied liggen. Beide gemeenten hebben ingestemd met de planontwikkeling.

Ad c.

Door bureau Ecogroen is een zogenaamde voortoets uitgevoerd in het kader van de Natuurbeschermingswet (bijlage 4 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan). De conclusie daarin luidt dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op een gebied dat bescherming geniet op grond van de Natuurbeschermingswet. Op grond

daarvan is een Passende Beoordeling conform de Natuurbeschermingswet niet verplicht. Omdat er geen Passende Beoordeling gemaakt hoeft te worden is ook een (plan)MER op grond van de Natuurbeschermingswet niet verplicht. De input en output van de Aeriusberekeningen zijn als bijlage bij de voortoets gevoegd en daarmee controleerbaar. Wat betreft de emissies door het gebruik van het industrieterrein zelf kan gesteld worden dat met een worst case scenario is gerekend doordat met maar liefst 15,5 ha emitterend oppervlak is gerekend. Aerius betreft een online rekentool waarbij zowel input als output in een landelijk uniform format worden opgestuurd c.q. wordt ontvangen en welke in bijlage 2 respectievelijk 3 van het rapport zijn opgenomen. De berekeningen zelf c.q. de formules die daarin worden gehanteerd zijn ook voor de gemeente en bureau Ecogroen niet inzichtelijk. In bijlage 2 staat duidelijk vermeld dat wel degelijk met de verkeersaantrekkende werking en de emissie van het terrein zelf is gerekend. Al het extra verkeer dat in een worst case situatie door het plangebied wordt gegenereerd is tot op grote afstand van het plan als bron meegenomen.

Aerius kijkt automatisch naar alle binnen het invloedsgebied van het plan gelegen natuurgebieden. Scherenwelle (onderdeel Rijntakken) is daarbij maatgevend en bepalend. In de toets is zeker rekening gehouden met verderop gelegen Natura 2000-gebieden. T.a.v. stikstof wordt in paragraaf 6.3 van de voortoets gesteld dat: 'In overige (delen van) Natura 2000-gebieden is de bijdrage $<0,05$ mol N/ha/jaar en daarmee verwaarloosbaar'. Dat blijkt ook uit de AERIUS-bijlage. Deze geeft alleen een bijdrage van $>0,05$ mol/ha/jaar in Rijntakken. Een bijdrage $<0,05$ mol/ha/jaar wordt verwaarloosbaar geacht.

Ad d.

Het is niet noodzakelijk in het bestemmingsplan de wijze waarop de weidevogelcompensatie zal plaatsvinden op te nemen. De wijze waarop en op welk het tijdstip de weidevogelcompensatie wordt in overleg met de provincie – het bevoegd gezag - bepaald.

Ad e.

Door het verbreden van de huidige watergang door het plangebied wordt er voldoende waterberging gecreëerd. De verbreding van de watergang is bestemmingsplantechnisch mogelijk gemaakt. Concretisering zal plaatsvinden in een nog op te stellen waterhuishoudings- en rioleringsplan. Met het waterschap Drents Overijsselse Delta is overleg geweest en de watertoets is doorlopen. Een voorwaardelijke verplichting is niet nodig omdat de gemeente het zelf in de macht heeft om de noodzakelijke waterberging te realiseren.

Ad f.

De gemeente heeft de benodigde gronden volledig in eigendom, deels door bezit en deels door anterieure overeenkomsten. Voor het plan is een haalbaarheidsberekening opgesteld en een voorziening getroffen.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 7.

Idem zienswijze nr. 6

Zienswijze 8.

Idem zienswijze nr. 6

Zienswijze 9.

Idem zienswijze nr. 6

Zienswijze 10.

- a. Het nieuwe bestemmingsplan is een opmerkelijk plan omdat het merendeel van het uitbreidingsplan niet is bestemd voor bedrijven, maar als agrarisch gebied. Er is geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Bedrijven" en het is dan ook zeer de vraag of gesproken kan worden van efficiënt bestemmen, dan wel of sprake is van zuinig ruimtegebruik.
- b. In het plan ontbreekt een onderbouwing van de ruimtevraag van de bedrijven die een concrete vraag naar uitbreiding hebben.
- c. Het ontwerpplan betekent een aantasting van het open landschap en is niet passend binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta. Bestemmingsplannen mogen alleen voorzien in nieuwe ontwikkelingen, indien deze bijdragen aan het behoud of versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De plannen voor Bolwerk/Buitenwacht en Kop Spoorlanden worden pas in het najaar van 2016 bekend gemaakt.
- d. In de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt geconcludeerd dat een bovengrens voor de kavelomvang wenselijk is van 2 ha.
- e. De uitbreiding van het bedrijventerrein Spoorlanden zou samen op moeten gaan met de herstructurering van het bestaande Spoorlanden. Echter hiervoor is nog geen concreet zicht.
- f. Verzocht wordt het plan aan te passen zodat er voor appellant ruimte is voor doorontwikkeling van zijn bedrijf.

Reactie gemeente

Ad a.

De omvang van de uitbreiding van het bedrijventerrein Spoorlanden is gebaseerd op de behoefte, die is bepaald in het Stec-rapport. Het overige deel van het plangebied heeft, conform de bestemming in het oude plan, een agrarische bestemming gekregen. Door dit deel mee te nemen in het bestemmingsplan wordt er aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het agrarisch gebied. Daarom er geen sprake is van efficiënt bestemmen, wordt niet ingezien.

Ad b.

De gemeente onderhandelt met de betreffende drietal bestaande lokale bedrijven over de afname van het gehele zuidwestelijk gelegen gedeelte van het nieuw te realiseren bedrijventerrein. Daarbij gaat het om in totaal 37.577 m². Deze onderhandelingen zijn in een vergevorderd stadium.

Ad c.

Zie beantwoording bij zienswijze 2a en b. Aanvullend daarop wordt opgemerkt dat in paragraaf 3.4 van de toelichting aandacht is besteed aan de samenhang tussen de uitbreiding en de herstructurering/transformatie van het bestaande bedrijventerrein.

Ad d.

In het Stec-rapport wordt geadviseerd een bovengrens op te nemen van 2 ha om daar mee aan te tonen dat de uitbreiding van Spoorlanden zich niet richt op grotere (boven)regionale eindgebruikers (zoals logistiek/groothandel met een kavelomvang groter dan 4 à 5 ha). Door de manier van verkaveling is het al nagenoeg uitgesloten dat kavels van meer dan 2 ha worden uitgegeven. Incidenteel kan een kavel van boven de 2 ha worden uitgegeven.

Ad e.

In paragraaf 3.4 van de toelichting is ingegaan op de samenhang tussen de uitbreiding en de herstructurering van het bestaande Spoorlanden.

Ad f.

Appellant heeft zijn bedrijf in Grafhorst. Het perceel dat appellant in bezit heeft in het plangebied is agrarisch gebied. Niet eerder heeft appellant aangegeven dat hij dit perceel wil ontwikkelen. Een onderbouwing hiertoe ontbreekt ook. Derhalve is er geen mogelijkheid om het plan aan te passen.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 11.

- a. t/m e. idem zienswijze 10
- f. Door het plan zal het vrije uitzicht van appellant verdwijnen. Door de gewijzigde verkeerssituatie op de Oosterlandenweg zal er nadeel zijn door toenemende geluidsoverlast, veroorzaakt door meer verkeer en reconstructie van de openbare weg. Dit betekent een verslechtering van woon- en leefklimaat, terwijl akoestisch onderzoek naar geluidreducerende maatregelen nog niet heeft plaatsgevonden, dan wel niet digitaal beschikbaar is.
- g. Het feit op de uitbreiding van Spoorlanden geen bedrijfswoningen zijn toegestaan zou niet moeten betekenen dat geen rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoningen op het bestaande bedrijventerrein.

Reactie gemeente

Ad a. t/m e.

Zie beantwoording bij zienswijze 10a tot en met 10e.

Ad f.

Er is onderzoek gedaan naar de huidige en toekomstige geluidssituatie in het gebied (zie paragraaf 3.6.3. van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan). Met name rond de aansluiting van Spoorlanden op de Oosterlandenweg en de nieuwe ontsluitingsweg van het industrieterrein is bezien wat de effecten zijn. De conclusie is dat de maximale toename ten gevolge van de nieuwe situatie beperkt blijft tot 1 dB(A) (tot 58 dB(A)) op

de woning Spoorstraat 65 (voor de overige woningen staan de geluidbelasting voor en na de wijziging opgenomen in bijlage 2 van het akoestisch onderzoek).

De conclusie van het onderzoek luidt dat slechts een hele beperkte toename optreedt op een enkele woning dicht bij de kruising. De gevolgen van een per saldo wat hogere verkeersintensiteit worden grotendeels weer teniet gedaan door het verlagen van de rijsnelheid ter plaatse naar 50 km/u. Daardoor is op grond van de Wet geen verder onderzoek nodig. Geluidreducerende maatregelen bij de bron of in de overdracht zijn niet nodig.

Geconstateerd is dat bij de terinzagelgging van het ontwerp-bestemmingsplan het akoestisch onderzoek, bijlage 3 van de toelichting, op ruimtelijkeplannen.nl niet oproepbaar was. Appellant heeft het akoestisch onderzoek, na het indienen van de nadere gronden van de zienswijze, toegezonden gekregen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal het akoestisch onderzoek wel op de juiste wijze kunnen worden ontsloten.

Ad g.

Er is geen relatie tussen het niet toestaan van bedrijfswoningen op de uitbreiding van Spoorlanden en het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoningen op het bestaande bedrijventerrein. Het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoningen op het bestaande bedrijventerrein dient niet onaanvaardbaar te worden aangetast door de realisatie van de uitbreiding van Spoorlanden. Dit is ook niet het geval.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 12.

idem zienswijze nr. 11.

Zienswijze 13.

- a. Het landelijke karakter van onze leefomgeving, vallend binnen het Nationaal Landschap en behorend bij het cultuurhistorische Oosterholt wordt aangetast.
- b. Er zijn nog voldoende gronden of panden te koop op de bestaande bedrijventerreinen.
- c. De rotonde als ontsluiting voor dit terrein en de Veilingweg als doorgaande route tussen de N50 en Genemuiden zien wij als een groot bezwaar.

Reactie gemeente

Ad a.

De uitbreiding Spoorlanden is landschappelijk gezien zo zorgvuldig mogelijk ingepast. De inpassing volgt de vastgestelde gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek. De kenmerken van de zgn. 'komgronden' worden opgepakt en versterkt waardoor het landelijk karakter behouden blijft. De richting van het landschap wordt in de nieuwe verkaveling opgepakt, de uitstraling van de centrale sloot wordt versterkt en de randen worden groen ingevuld.

Daarbij is de uitbreiding Spoorlanden op geruime afstand van het lint van Oosterholt geplaatst waardoor openheid en zicht op dit cultuurhistorische lint gegarandeerd blijft. De

uitbreiding Spoorlanden heeft aan de zijde van Oosterholt een rustige uitstraling doordat de bebouwing juist aan deze zijde op één lijn wordt geplaatst. De lengte van de bebouwingswand van het bedrijventerrein wordt kort gehouden door aan de noordzijde, aan de zuidzijde en halverwege boomgroepen te plaatsen. Het op afstand van de zandrug en in de groene kom plaatsen van de uitbreiding is in lijn met de gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek.

Ad b.

Zie beantwoording bij zienswijze 2c en 3a.

Ad c.

Onduidelijk is waarom appellant een rotonde als ontsluiting en de Veilingweg als doorgaande route tussen de N50 en Genemuiden als een groot bezwaar ziet. Het bestemmingsplan verandert niets aan de huidige functie en gebruik van de Veilingweg. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er ruimte is gereserveerd voor een toekomstige verbetering van de wegaansluiting waarbij de Zwolseweg-Oosterlandenweg als één doorlopende doorgaande weg richting Koekoek (en Kamperzeedijk) wordt vormgegeven. Dit betekent niet dat het voorliggende bestemmingsplan dit al mogelijk maakt. Nadere besluitvorming daarover zal nog moeten plaatsvinden.

Een rotonde is de meest veilige kruispuntvorm. In de huidige situatie ontstaan er gevaarlijke situaties omdat verkeer komende uit de Spoorstraat op sommige momenten niet of nauwelijks de Oosterlandenweg kan opdraaien. Ook zonder de uitbreiding van het bedrijventerrein Spoorlanden aan de overzijde van de Oosterlandenweg is de gemeente daarom voornemens om dit kruispunt om te vormen tot een rotonde.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 14.

Idem zienswijze nr. 6

Zienswijze 15.

- a. Het plan is in strijd met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Er is nog voldoende bedrijventerrein beschikbaar en ook staan er vele gebouwen leeg.
- b. Er wordt een voorschot genomen op de inrichting van de Kop van Spoorlanden en Buitenwacht/Bolwerk.
- c. De ontwikkeling van het bedrijventerrein past niet in het Nationaal Landschap.
- d. Het bebouwingspercentage van 75% en met afwijking tot maximaal 90% past niet binnen de weidsheid van het huidige gebied.
- e. De gemeente is niet gebaat bij leegstand terwijl er aan de andere kant uitbreiding wordt voorgesteld. Dit geldt ook voor de handhaving van het detailhandelsbeleid in relatie tot de steeds groter wordende leegstand in het Kamper winkelgebied.

Reactie gemeente

Ad a.

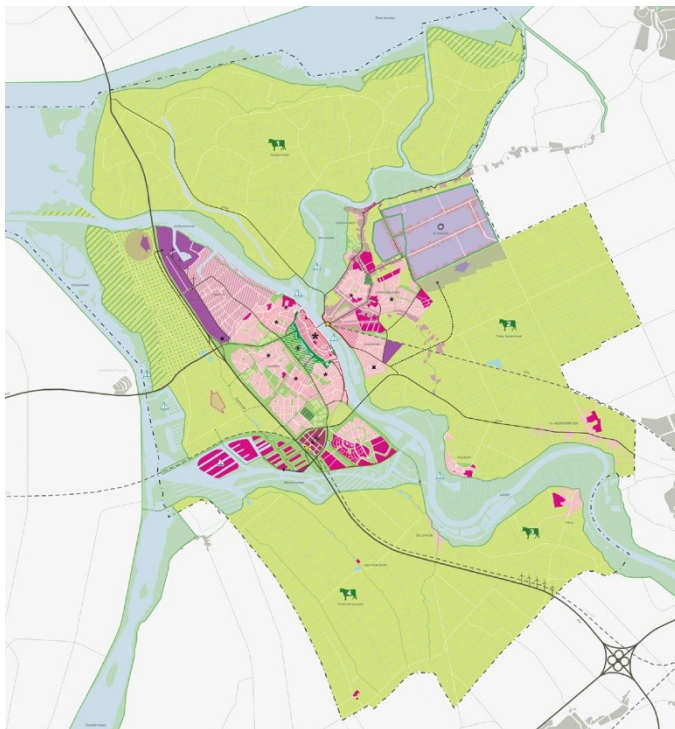
Zie beantwoording bij zienswijze 2c en 3a.

Ad b.

In de geactualiseerde Laddertoets wordt de uitbreidingsbehoefte geraamd op ca. 7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarin wordt er geen rekening mee gehouden dat delen van bestaand bedrijventerrein worden getransformeerd en daarmee een andere bestemming krijgen, zoals wel de bedoeling blijft voor bijvoorbeeld de Kop van Spoorlanden.

Ad c.

De uitbreiding Spoorlanden is juist vanuit de omgevingskwaliteiten ingepast in het Nationaal Landschap IJsseldelta en volgt daarbij nauwgezet de vastgestelde structuurvisie Kampen 2030 en de gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek. In de structuurvisie is al rekening gehouden met de uitbreiding Spoorlanden.



Structuurvisie Kampen 2030 waarop de uitbreiding Spoorlanden is aangegeven

De gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek is een uitwerking van de structuurvisie, met in achtneming van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta en de Gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

"De gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek is er op gericht om het evenwicht tussen landschap en dorp te herstellen. Gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde staan daarbij centraal. Van belang daarbij is hoe een ruimtelijke ingreep wordt ingepast. De 'eigenheid' en de karakteristieken van het landschap en de overgang naar het dorp moeten worden gekoesterd, hersteld en versterkt (). Aanbeveling voor aansluiting op het Nationaal Landschap betreft: Zoek de landschappelijke structuurlijnen op en ontwikkel die tot dragers van de nieuwe ontwikkeling".

De inzet van de gebiedsvisie is om de komgronden ter plaatse van de uitbreiding Spoorlanden een meer herkenbaar, eigen karakter te geven, waarmee het zich duidelijk

gaat onderscheiden van het veenweidegebied van Mastenbroek. De nieuwe bebouwing wordt ingepast in de blokvormige, waaivormige bestaande verkavelingsstructuur, aangezet met een verbrede watergang en een natuurlijke oever met paden.

Bij de planontwikkeling voor de uitbreiding van Spoorlanden is het in de gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden-Koekoek aangegeven ruimtelijk ontwikkelingskader gevolgd. Voor de inpassing van de nieuwe bedrijvigheid geldt het volgend ruimtelijk kader, overgenomen uit de gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden:

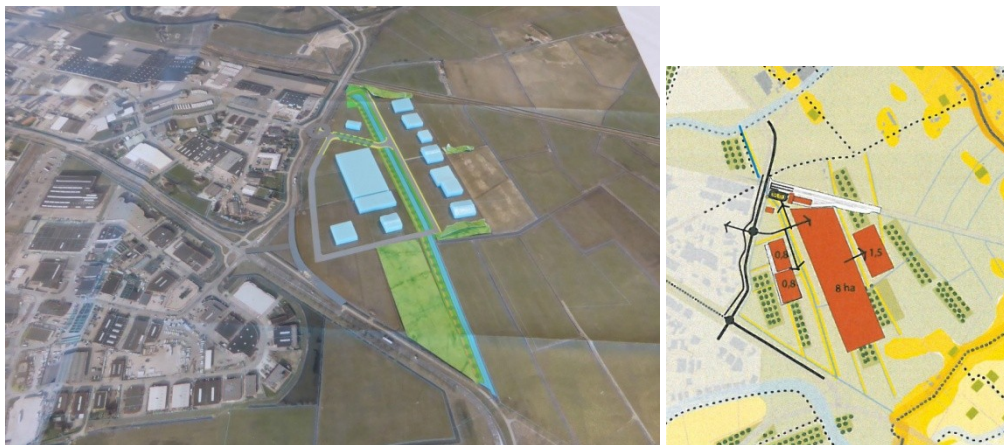
- *Het (zoveel mogelijk) handhaven van het bestaande verkavelingspatroon;*
- *De waterbergingsopgave als gevolg van extra verhard oppervlak benutten om de slotenstructuur te versterken door middel van verbreding met riet- of natuurlijke oevers;*
- *Het (zoveel mogelijk) handhaven van een brede afwateringssloot door het gebied, uitkomend bij het spoor;*
- *Rekening houden met voldoende maat in de ruimtes voor een goed, duurzaam natuur- of weidebeheer;*
- *Aanleg van een aantal recreatieve routes (c.q. herstel van historische routes) door het landschap;*
- *Ontsluiting bedrijventerrein vanaf de bestaande Oosterlandenweg, bij voorkeur in aansluiting op de bestaande aansluiting naar Spoorlanden.*



Landschappelijke structuurdragers inpassing uitbreiding Spoorlanden. Versterken centraal gelegen diagonaal lopende sloot

Het ruimtelijk kader uit de gebiedsvisie is in het gemaakte plan voor de uitbreiding Spoorlanden expliciet opgevolgd: de richting en de diagonaal lopende sloot zijn het uitgangspunt en vormen de basisstructuur van de uitbreiding Spoorlanden. Kenmerken van de landschappelijke structuur zijn meegenomen in het ontwerp. De bestaande, diagonaal lopende sloot die vanaf de Zwolseweg naar de kruising spoor Oosterlandenweg loopt wordt opgepakt als centrale structuurdrager voor de uitbreiding.

De sloot wordt verbreed. Enerzijds om deze structuurdrager de noodzakelijke kwaliteit mee te geven, anderzijds om te dienen als waterberging, met de mogelijkheid een rietoever aan te leggen welke dienst kan doen als heloflytenfilter. Langs de westzijde van de sloot komt een breed talud met bomenrij en langzaam verkeersroute. Aan de oostzijde van de sloot komt een centrale ontsluitingsroute voor het oostelijk deel van het bedrijventerrein. Door de verbreding, de bomenrij en de routes wordt de bestaande sloot-, en daarmee de richting van het landschap, expliciet benadrukt. Hierdoor wordt de uitbreiding ingebed in het bestaande landschap. Alle zijden van de uitbreiding Spoorlanden zijn belangrijke zichtzijden. De gebouwen zijn georiënteerd op zowel de Zwolseweg, de Oosterlandenweg, het spoor als op het landschap ten oosten van de uitbreiding. Dat wil zeggen dat de gevels aan deze kanten een uitstraling richting de omgeving hebben.



Bij de uitbreiding is uitgegaan van een van de varianten uit de gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden: Een bedrijvencomplex ruimtelijk (zoveel mogelijk) los gelegen in de kom in de richting van het landschap, samen met de aanleg van boomweides, waterlopen en recreatieve routes.

Daarnaast ontstaat door de uitplaatsing van een aantal centraal gelegen bedrijven op bestaand Spoorlanden de mogelijkheid voor ruimtelijke kwaliteitswinst op het bestaande bedrijventerrein. Door de uitplaatsing van de bedrijven ontstaat op bestaand Spoorlanden de ruimte voor structuurverbetering en revitalisatie. Dit geeft het gebied en de omgeving als totaal een belangrijke kwaliteitsimpuls.

Zie ook de beantwoording bij zienswijze 13a.

Ad d.

Niet ontkent wordt dat het bedrijventerrein een forse bebouwing met zich meebrengt. De nu nog onbebouwde gronden worden bebouwd. Het karakter van het gebied zal daardoor wijzigen. Een bebouwingspercentage van 75% van bouwpercelen is vrij gebruikelijk op bedrijventerreinen, evenals een afwijkingsmogelijkheid tot maximaal 90%. Een verlaging van dit bebouwingspercentage brengt weer een groter ruimtebeslag met zich mee om te kunnen voorzien in de behoefte. Het betreft overigens bebouwing op het bouwperceel en niet op de openbare ruimten. Ook zal het parkeren bij de bedrijven plaats moeten vinden op eigen terrein waardoor het bebouwingspercentage op een bouwperceel in de praktijk vaak veel lager zal zijn.

Ad e.

Zoals in het onderzoek van Stec-groep is aangeduid bedraagt de frictieleegstand op de bedrijventerreinen minder dan 5%. Er is dus geen sprake van veel leegstand op de bedrijventerreinen. De relatie tussen de uitbreiding van Spoorlanden en de leegstand in het Kamper winkelgebied wordt niet gezien omdat er op de uitbreiding van Spoorlanden geen detailhandel mogelijk wordt gemaakt en ook voor de bestaande bedrijventerreinen geldt dat hier enkel detailhandel wordt toegestaan die niet in de binnenstad een plek kan vinden vanwege de volumineuze omvang van de goederen.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 16.

Idem zienswijze nr. 6

Zienswijze 17.

Appellant is van mening dat het niet zo kan zijn dat de uitbreiding van Spoorlanden gerealiseerd wordt, terwijl de ondernemers op het bestaande Spoorlanden geen duidelijkheid hebben voor wat betreft de wegverlegging wat als gevolg heeft dat deze ondernemers worden belemmerd in hun concrete plannen voor ontwikkeling en uitbreiding. Men wenst op korte termijn duidelijkheid te krijgen of de in april 2016 door gemeente voorgelegd en besproken verlegging van de weginfrastructuur zal worden doorgevoerd.

Reactie gemeente

Tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden, loopt ook de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Spoorlanden. De uitbreiding biedt ruimte aan twee ondernemers zodat de mogelijkheid ontstaat voor een sterke structuurverbetering voor het gehele bestaande bedrijventerrein Spoorlanden. Er is een samenhang tussen beide ontwikkelingen. Acties vinden na elkaar plaats: het bestemmingsplan wordt afgerond, de gegadigden kopen de grond en vertrekken van bestaand Spoorlanden en waar vervolgens een reconstructie kan plaatsvinden. De voorbereidende gesprekken over deze reconstructie zijn in volle gang. Dit is een gezamenlijk traject van betrokken ondernemers, waaronder appellant, en overheid (gemeente, provincie, Herstructureringsmaatschappij Overijssel). Appellant wenst binnen een bepaalde termijn duidelijkheid over de besproken wijze van reconstructie. Of deze vorm van reconstructie doorgang vindt, wordt in belangrijke mate bepaald door de investeringsdrang van de betrokken ondernemers, waaronder dus appellant zelf.

Overigens ook wanneer er geen uitbreiding van bedrijventerrein Spoorlanden zou plaatsvinden en de twee betreffende ondernemers besluiten naar een ander bedrijventerrein binnen of buiten de gemeente Kampen te verkassen, ligt er een opgave om leegstand op de huidige locatie van deze bedrijven te voorkomen en mogelijk een structuurverbetering voor het gehele bestaande bedrijventerrein Spoorlanden tot stand te brengen.

De zienswijze is ongegrond.

3. Samenvatting wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

Planregels

1.

In de dubbelbestemmingen, artikelen 9 tot en met 12, wordt een voorrangsregeling opgenomen;

2.

In artikel 9.2, onder a, wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd van 2,5 m naar 2 m;

3.

In artikel 9.3, onder a, wordt de tekst gewijzigd naar: "vooraf schriftelijk advies is verkregen en dat blijkt dat daartegen uit hoofde van enz.";

4.

In artikel 9.4.1, onder c, wordt de tekst gewijzigd naar: het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingenz.";

5.

In artikel 9.4.3, onder a, wordt de tekst gewijzigd naar: "vooraf schriftelijk advies is verkregen en dat blijkt dat daartegen uit hoofde van ... enz.";

6.

In artikel 10.3 wordt de tekst gewijzigd naar: "...met dien verstande dat uit schriftelijk advies van de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen ... enz.";

7.

In artikel 10.4.1, onder b, wordt de tekst gewijzigd naar: het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingenz.";

8.

In artikel 10.4.1, onder c, wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd van 2,5 m naar 2 m;

9.

In artikel 10.4, onder d, wordt de tekst gewijzigd naar: "het permanent opslaan van goederen en/of het opslaan van materialen of stoffen ...enz.";

10.

In artikel 10.4.3 onder a, wordt de tekst gewijzigd naar: "vooraf schriftelijk advies is verkregen en dat blijkt dat daartegen uit hoofde van enz.";

11.

Artikel 3.4 vervalt;

12.

Artikel 4.6.1 onder a, vervalt.

Verbeelding

De figuur 'gevellijn' wordt in de digitale Verbeelding opgenomen.

Toelichting

1.

In paragraaf 3.11 wordt vermeld dat naast een bovengrondse hoogspanningsleiding zich ook een ondergrondse hoogspanningsleiding in het plangebied bevindt.

2.

In paragraaf 3.5 Ladder duurzame verstedelijking wordt vermeld dat een actualisatie van de Ladder-toets heeft plaatsgevonden.

Bijlage 1, Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De actualisatie van de Laddertoets (rapport Stec-groep van 15 september 2016) wordt toegevoegd aan bijlage 1.

3.

In paragraaf 3.8.2 wordt verwezen naar de geactualiseerde Natuurtoets en bijlage 5, de Natuurtoets van 3 juni 2016 wordt vervangen door de geactualiseerde Natuurtoets van 19 september 2016.